

KNELPUNTEN HANDELSHUUR

REEKS KNELPUNTEN CONTRACTENRECHT

BERNARD TILLEMAN

Gewoon hoogleraar K.U.Leuven/KULAK

ALAIN VERBEKE

Gewoon Hoogleraar K.U.Leuven & Universiteit Tilburg
Advocaat te Brussel

EDITORS

Instituut Contractenrecht
K.U. Leuven Rechtsfaculteit

Nr. 5

<http://www.law.kuleuven.be/contractenrecht>

KNELPUNTEN HANDELSHUUR

BERNARD TILLEMANN
KRISTOF VANHOVE
ALAIN VERBEKE
Editors

Met bijdragen van

SVEN MOSSELMANS
THIERRY VAN SINAY
KRISTOF VANHOVE



intersentia

Antwerpen – Oxford

Knelpunten handelshuur
Bernard Tilleman, Kristof Vanhove en Alain Verbeke (eds.)

© 2007 Bernard Tilleman, Alain Verbeke en Intersentia
Antwerpen – Oxford
<http://www.intersentia.be>

ISBN 978-90-5095-686-4
D/2007/7849/38
NUR 822

All rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgevers.

INHOUD

KNELPUNTEN HANDELSHUUR. PERSPECTIEF VAN DE NOTARIS

THIERRY VAN SINAY	1
I. Inleiding	1
II. De handelshuurovereenkomst bij notariële akte of onderhands?	2
A. De onderhandse handelshuurovereenkomst	2
B. De notariële handelshuurovereenkomst omwille van de tegenwerpelijheid	3
C. De notariële handelshuurovereenkomst omwille van de uitvoerbaarheid	4
D. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van een handelshuurovereenkomst	9
1. Aanwending van het gehuurde goed en de fiscale gevolgen ervan	9
2. Indexatie	9
3. Onroerende voorheffing	10
4. Onderhoud en verbouwingen van het gehuurde goed	10
5. Voorkeur- en voorkooprechten	11
6. Uitsluiting hernieuwing	14
7. Pas de porte	14
8. Bodem	14
III. De tegenwerpelijheid van de handelshuurovereenkomst in enkele bijzondere gevallen	15
A. De handelshuurovereenkomst toegestaan door de eigenaar	15
1. Tegenwerpelijheid bij vervreemding	15
2. Tegenwerpelijheid bij erfopvolging	19
B. De handelshuurovereenkomst toegestaan door de vruchtgebruiker	21
C. De handelshuurovereenkomst toegestaan door de mede-eigenaar	23
IV. Het einde in onderling akkoord van de handelshuurovereenkomst	26
V. Het lot van de bouwwerken en verbouwingen uitgevoerd door de handelaar	29

KNELPUNTEN HANDELSHUUR. PERSPECTIEF VAN DE MAGISTRAAT

SVEN MOSSELMANS	35
I. Huurprijsherziening	35
A. Recht op herziening	35
B. Cassatiearresten van 8 januari 2007	35

C.	Invulling van recht op herziening	38
1.	Mogelijke vergelijkingen	38
2.	Vergelijking huurwaarde	39
3.	Cassatiearrest van 1 december 1966	41
4.	Voorbeelden	41
5.	Synthese	46
II.	Vergoeding voor verbouwingswerken inzake handelshuur	48
III.	Vergoeding voor ingevolge vervreemding uitgezette handelshuurder	52
IV.	Dwingend karakter van artikel 14, eerste lid Handelshuurwet	61
A.	Aanvraag tot handelshuurhernieuwing	61
B.	Reactie van verhuurder	68
C.	Overeenkomst tot afwijking van artikel 14, eerste lid Handelshuurwet	69
1.	Geval ten grondslag aan cassatiearrest van 21 maart 2003	69
2.	Voorziening tot cassatie	70
3.	Precedentenleer	71
4.	Beoordeling	81
5.	Synthese	86
V.	Uitvoering door handelsverhuurder van voornemen tot wederopbouw ..	87

KNELPUNTEN HANDELSHUUR. PERSPECTIEF VAN DE ADVOCaat

KRISTOF VANHOVE	97
-----------------------	----

I.	Knelpunten duur	97
•	In welke mate kan een vennootschap-verhuurder een handelshuur- overeenkomst vroegtijdig beëindigen ten voordele van zichzelf, haar verwanten of een personenvennootschap?	97
II.	Knelpunten huurprijs	103
•	Kunnen partijen een progressieve huurprijs overeenkomen?.....	103
III.	Knelpunten huuroverdracht en onderhuur	105
•	Wat is het “ontwerp van akte” van onderhuur of overdracht van huur dat de huurder moet betekenen in het kader van artikel 10 Handelshuurwet?	105
•	Kan een overdracht van de handelszaak gepaard met een huur- overdracht worden uitgevoerd vooraleer de verzettermijn van de verhuurder is verstreken?	106
•	Wat kan de onderhuurder doen als de hoofdhuurder weigert de hernieuwing van de hoofdhuur aan te vragen aan de verhuurder?	107
•	Wanneer moet de onderhuurder tot dagvaarding van de verhuurder en de onderhuurder overgaan om zekerheid te bekomen omtrent de hernieuwing?.....	111

•	Hoe ver reikt de hoofdelijke aansprakelijkheid van de overdrager of hoofdverhuurder?	113
IV.	Knelpunten huurhernieuwing	114
•	Kan bij een hernieuwing van de huur in ruimere vroegtijdige beëindigingsmogelijkheden betreffende de hernieuwde huur ten voordele van de verhuurder worden voorzien?	114
•	Wanneer is er sprake van een handelshuur van onbepaalde duur? .	117
•	Welke zijn de opzegtermijnen voor een handelshuur van onbepaalde duur?	121
•	Is een stilzwijgende wederinhuring een hernieuwing in de zin van artikel 13 Handelshuurwet?	124
•	In welke mate kan een vennootschap-verhuurder de hernieuwing weigeren wegens persoonlijk gebruik door haarzelf, haar verwanten of een personenvennootschap?	125
•	Wanneer vangt de termijn aan waarbinnen de huurder zich tot de rechter moet wenden indien de verhuurder de hernieuwing van de huur aan andere voorwaarden koppelt?	126
•	Kan de verhuurder altijd aanspraak maken op andere voorwaarden of zich beroepen op het aanbod van een derde als zijn weigering van de huurhernieuwing in rechte ongegrond werd verklaard?	129
V.	Knelpunten uitzettingsvergoeding	131
•	Vanaf welk ogenblik kunnen partijen in een dading sleutelen aan de uitzettingsvergoeding?	131
•	Wanneer start de termijn van één jaar om de uitzettingsvergoeding te vorderen?	132
VI.	Knelpunten procedure	135
•	Is de rechtbank van koophandel altijd en exclusief bevoegd als appelrechter?	135

